



RESIDENZA “IL PARADISO”

Via Tintoretto, 6 a Lentate Sul Seveso (MI)

Capitolato di vendita



Progettista:
Direzione Lavori:
Strutturista:

Pavan Arch. Walter
Pavan Arch. Walter
Galimberti Ing. Fulvio

Impresa Costruttrice:

 conti e conti s.r.l.

1 - STRUTTURA PORTANTE:

- a) Fondazione continua e plinti in cemento armato.
- b) Muri perimetrali interrati in CA, armati con pannelloni, lasciati con casseri a vista.
- c) Solai copertura box in "predalle" certificati "rei 120".
- d) Pilastri, travi e corree in cemento armato.
- e) Solai in laterizio, nervature in calcestruzzo ad armatura parallela con cappa superiore in calcestruzzo.
- f) Scale comuni in cemento armato.
- g) Struttura tetto e gronde in legno lamellare e assito.
- h) Sottobalconi e portici piano terra con casseri/pannelli a vista.
- i) Parapetti balconi prefabbricati in calcestruzzo martellinato (con disegno a discrezione della D.L.)

2 - MURATURE:

- a) Muratura perimetrale esterna a CASSA VUOTA, costituita da doppia parete di laterizio e camera d'aria, spess. finito 40 cm., composto da paramento esterno in mattoni semipieni trafiletti ditta Unieco mod. Classico colore rosato, posati e fugati a facciavista, intonacati internamente più doppio pannello isolante "Isoton Plus" densità 35 kg/mc e paramento interno in mattoni forati spess. cm 12.
- b) Muratura perimetrale esterna per porzioni con finitura non in mattone facciavista, a CASSA VUOTA, costituita da doppia parete di laterizio e camera d'aria, spess. finito 40 cm., composto da paramento esterno in blocchi svizzeri doppio uni porotizzati spess. cm. 12, intonacati internamente più polistirene estruso spess. mm 60 e paramento interno in mattoni forati spess. cm 12.
- c) Tavolati divisori abitazioni ed accessori o relativi muretti in mattoni forati, legati con malta bastarda, spess. cm. 8, con disegni e disposizioni dell'acquirente (previo verifica e approvazione della parte venditrice).
- d) Divisori tra appartamenti eseguiti con doppio tavolato in mattoni forati da cm. 8, di cui uno in blocchetto tipo svizzero porotizzato, posati su strisce di feltro fonoassorbente, con interposto materassino di lana minerale, densità 100kg/mc spess. cm. 2 più pannello in sughero spess. cm. 2 ed intonaco interno.
- e) Divisori box realizzati in blocchi in cemento vibro compressi posati facciavista e certificati Rei per divisori box, taverne e zona compartimentata.

3 - COPERTURA E LATTONERIA:

- a) Copertura di tetto con tegole in cotto, mod. coppo max, color antichizzato ditta "San Marco" con colmo areato poggiato su pacchetto ventilato del tetto (come specificato negli isolamenti).
- b) Struttura primaria del tetto in legno lamellare a vista, orditura secondaria con travetti in legno lamellare squadriati e piallati a vista opportunamente dimensionati, lavorati e trattati con impregnante all'acqua, incolore, compreso la necessaria ferramenta (ditta Nulli).
- c) Scossaline e canali di gronda in rame spess. 8/10 opportunamente rivettati e saldati.
- d) Pluviali e sport in rame spessore 8/10.
- e) Comignoli in cemento prefabbricati o rame mod. "Camino Italia" o "Eurocappelli".
- f) Torrini per esalazioni in cotto o tegola cuffia o in PVC.
- g) Copertine sopra muri scivolo in lamiera preverniciata.

4 - INTONACI:

- a) Intonaco al rustico completo al civile per bagni e cucina.
- b) Intonaco rustico sotto rivestimento per bagni e cucina.
- c) Intonaco "PRONTO" rasato a gesso per pareti e soffitti dei locali di abitazione e dei vani scala, con necessari paraspigoli in lamiera.
- d) Intonaco rustico di fino per esterni, (per porzioni con finitura non in paramano) con finitura di intonachino tipo Venezia ai silicati da campionare e a scelta della D.L. comunque armato con rete plastificata.

5 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

- a) Ceramica smaltata I° scelta (monocottura) per i locali a giorno: soggiorno, cucina e bagni da scegliere presso le nostre esposizioni, formato da cm 15x15 a cm 40x40 (budget di spesa listino fino a € 30,00/mq) con posa diritta accostata a correre.
- b) Ceramica smaltata I° scelta per rivestimenti bagni sino ad un'altezza di cm 200 e di cucine sino ad un'altezza di cm 160 (per il lato della parete attrezzata), da scegliere presso le nostre esposizioni, formato da cm 15x15 a cm 40x40 (budget di spesa listino fino a € 30,00/mq) con posa diritta a correre.
- c) Parquet per camere da letto in diverse essenze (doussiè, iroko, rovere commerciale), mis. listello circa cm 25x6/7, spess. mm 10, con posa tradizionale a colla diritta a correre.
- d) Piastrelle ingelive per esterni a scelta della D.L., per balconi.
- e) Pavimentazione in pietra naturale, con formato e tipologia a discrezione della D.L. per vialetto ingresso pedonale.
- f) Monocottura smaltata corrente per pavimenti cantine, corridoi, locali accessori e pavimento, rivestimento del locale immondezzaio con monocottura bianca formato 20x20 con relative gusce in pvc.
- g) Pavimento in cls, armato con rete elettrosaldata, con finitura lisciatura superiore con pastina di quarzo grigio, compreso relativi giunti di dilatazione.
- h) Scivolo di accesso ai box realizzati in calcestruzzo con finitura superiore al quarzo, lavorato a lisca di pesce.

6 - SOGLIE, DAVANZALI E RIVESTIMENTI IN PIETRA E CEMENTO:

- a) Soglie per porte esterne in granito serizzo con finitura superiore fiammata martellinata.
- b) Davanzali delle finestre in granito serizzo con finitura superiore fiammata o martellinata con gocciolatoio spess. cm. 5.
- c) Sogliette di contenimento e contorni balconi in serizzo levigato spess. cm. 3 con relativo gocciolatoio.
- d) Rivestimento spalle e cappelli porte ascensori in serizzo lucido spess. cm. 3.
- e) Granito serizzo lucido per il rivestimento delle scale comuni con relativo zoccolino.
- f) Granito serizzo levigato per rivestimento scale uscite centrale termica.

7 - SERRAMENTI:

- a) Serramenti esterni in legno Pino lamellare F.J. 68/90, predisposto per vetro camera, con gocciolatoio in alluminio, ferramenta cerniere anuba, maniglia ditta "Ghidini" mod. "Milena" colore cromo satinato, finitura tramite mordenzatura con pitture all'acqua con colore tinta legno a discrezione della D.L.
- b) Vetri camera da mm 4/15/argon/4 per tutti i locali di abitazione.
- c) Persiane per serramenti in legno Pino lamellare F.J. lavorata a stecca aperta da mm 45x11, completi di ferramenta, manico acciaio a vista con ferma persiana mod. Piemonte, finitura con pittura all'acqua: impregnazione antiparassitaria e fondo ad immersione e mano di finitura a spruzzo, colore laccato grigio, tonalità a discrezione della D.L.
- d) Fornitura e posa di nr. 1 dry kips (anta ribalta) su serramento bagno.
- e) Serramento su vano scala e ingresso principale al piano terra, in alluminio preverniciato con vetri stratificati, con parti fisse ed apribili e portoncino d'ingresso con portiere elettrico e pompa autochiudente.
- f) Porte interne, a battente, in legno tamburate ditta "Tre-p" Programma Sintonia, nei seguenti modelli ed essenze: mod. NP colore noce tanganika lucidato scuro o chiaro; mod. CP finitura ciliegio; mod. LP laccato bianco, complete di maniglia ditta "Ghidini", mod. "Milena" colore cromo lucido o satinato.
Si intende esclusa la fornitura e posa di zoccolino.
- g) Nr. 1 porte scorrevoli interno muro complete di telaio a scomparsa mis. 75x200 cm. e 80x210 cm. per bagni o cameretta, modello porta come sopra.

- h) Porta ingresso blindata classe di sicurezza 2 A, marca "Dierre" modello "Sentry 4", colore Grigio.
- i) Porta ingresso cantine, locale immondezzaio e locali tecnici, cieca liscia in lamiera tamburata preverniciata.
- l) Porta Rei 120' per corsello cantine.

8 - OPERE IN FERRO:

- a) Corrimano in tubolare di ferro per scala comune.
- b) Griglie di aerazione in piattine di ferro zincato a fuoco con portata pedonabile su bocche lupaie.

9 - VERNICIATURE:

- a) Pittura acrilica per esterni per muri scivolo e muretto di recinzione, previa preparazione del fondo con colori a scelta D.L.
 - b) Rivestimento intonaco rustico di fino per esterni su facciata edificio, (per porzioni con finitura non in paramano) con finitura di intonachino tipo Venezia ai silicati da campionare e a scelta D.L.
 - c) Verniciatura delle opere in ferro con trattamento antiruggine e finitura con due mani di smalto sintetico ferro micaceo.
 - d) Pittura lavabile per pareti scale ed ingresso in tinte chiare correnti.
 - e) Pittura lavabile per locali servizi comuni, corridoi cantine. (Sono escluse le pitture del corsello di manovra box.).
 - f) Trattamento di tutto il legname del tetto con due mani di impregnante antitarlo e antimuffa incolore.
 - g) Finitura delle gronde in legno con due mani di pittura all'acqua "xyladecor" tinta di cartella a discrezione della D.L.
 - h) Finitura dei sottobalconi con due mani di pittura per cls "alfabeton sikkens" colore a scelta della D.L.
- N.B. Sono escluse tutte le pitturazioni e verniciature interne alle unita di proprietà.

10 - IMPERMEABILIZZAZIONI ED ISOLAMENTO:

- a) Isolamento del tamponamento dei muri perimetrali composto da doppio pannello isolante "Isoton Plus" densità 35 Kg/mc.
- b) Pacchetto isolamento tetto tipo ventilato composto da telo impermeabile traspirante antistrappo Tipo VAPOCONTROL 120 o similare + doppio strato di pannello minerale Isolmec PN/10 233 R spessore 5 cm densità 40 Kg/m3 più un secondo strato di isolante polistirene espanso sinterizzato spessore 3 cm densità 30 Kg/m3, seconda guaina TRASPIRATEX 170, doppia listellatura incrociata per creare ventilazione.
- c) Rivestimento pilastri e coree in cemento armato delle parti esterne con polistirene estruso polieco spess. cm. 2.
- d) Impermeabilizzazione del corsello box e terrazzi piani di copertura parti abitate eseguita con doppio strato di membrana bituminosa prefabbricata armata al poliestere spess. mm. 4, applicata a fiamma, previa preparazione del piano di posa, con sormonto delle giunte di almeno cm. 10.
- e) Protezione del manto di impermeabilizzazione copertura box e drenaggio terreno realizzato con pannello DROPTec spess. cm. 2,5.
- f) Impermeabilizzazione balconi esterni realizzata con "Mapelastick" armato bicomponente.
- g) Impermeabilizzazione delle murature di elevazione dei piani interrati eseguita con membrana bituminosa prefabbricata armata al poliestere spess. mm. 4, applicata a fiamma, previa spalmatura sul piano di posa, con sormonto delle giunte di almeno cm. 10 e protezione della stessa con applicazione di foglio in pvc tipo "Delta MS".
- h) La fascia perimetrale e tutta la superficie di tutti i massetti di sottofondo per locali abitativi con foglio di polietilene espanso 4/5 mm, per favorire la dilatazione e abbattimento acustico.

11 - FOGNATURA:

- a) Colonne di scarico interne per acque nere con sistema "Coes mod. Blupower" silenziato e relative esalazioni.
- b) Colonne di aspirazione cappa cucina in acciaio inox diam. 10 cm.
- c) Rete di scarico esterne per acque nere e pluviali in P.V.C. serie pesante classe SN4 a norma UNI EN 1401 a marchio completo di guarnizioni a corredo nei diametri previsti dalla normativa vigente.
- d) Camerette d'ispezione, vasca di prima pioggia, desoleatore, pozzetti di collegamento, d'ispezione, di raccolta, pozzetti per impianti in genere etc. in C.A. prefabbricati e delle misure necessarie.
- e) Sifone "Firenze" ispezionabile al piede di ogni colonna e prima dell'allacciamento alla fognatura comunale.
- f) Chiusini per pozzetti: in ghisa per zone carrabili, in metallo riempiti come la pavimentazione per zone pavimentate esterne e in cls prefabbricato per zone a prato il tutto nelle misure necessarie.
- g) Fornitura e posa in opera di una torre di sollevamento per acque scure.
- h) Allacciamento alla rete fognaria comunale.

12 – IMPIANTO SANITARIO:

a) Impianto idrosanitario costituito da rete generale di distribuzione acqua fredda a valle del contatore generale più contatore parziale per ogni singola unità previsti su pianerottolo scala, tubazioni P.E. (polietilene) senza saldature o neoprene per rete di distribuzione acqua fredda e calda ai singoli apparecchi del bagno e della cucina completa di rubinetteria d'intercettazione, collettori di scarico in "Geberit" o "Wavin" sino alla colonna montante, montaggio e fornitura degli apparecchi sanitari, rubinetteria, sifoni e pilette.

b) Colonne di scarico verticali in "Coes mod. Blupower" silenziate.

* Bagno padronale: composto da lavabo a semicolonna, vaso e bidet sospesi marca Duravit serie Stark 3 sospesa, miscelatori marca Grohe serie Talis 2, vasca da bagno in acciaio mis. cm. 170x70, asta doccia, scaldasalviette marca "Tonon" mod. "Rialto oro", in acciaio verniciato Ral 9010 misura cm. 180 x 60.

* Bagno di servizio: composto da lavabo a semicolonna, vaso e bidet sospesi marca Duravit serie Stark 3 sospesa, miscelatori marca Grohe serie Talis 2, piatto doccia marca Dolomite mis. cm. 90x90, asta doccia, scaldasalviette marca "Tonon" mod. "Rialto oro", in acciaio verniciato Ral 9010 misura cm. 180 x 60, carico e scarico per lavatrice.

* Cucina: attacchi e scarico per lavello e lavastoviglie.

* Predisposizione aria condizionata, compresa assistenza muraria necessaria: nr. 2 punti interni posizionati (zona giorno e disimpegno zona notte) ed un punto esterno (balcone).

13 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:

Impianto di riscaldamento a funzionamento misto, costituito da una caldaia e da pannelli solari marca "Paradigma".

Caldaia murale (posta in locale tecnico) a condensazione con bassa emissione di NOx (classe5), secondo le ultime direttive CE, con scambiatore termico in alluminio-silicio ad alto rendimento.

Pannelli solari posti sulla copertura, tipo tubolare sottovuoto ad alto rendimento, abbinati ad un boiler ad accumulo inerziale ed uno scambiatore a piastre, per una produzione illimitata di acqua calda.

La gestione del riscaldamento e dell'acqua calda per ogni singolo appartamento è affidata ad un modulo satellitare marca "FloorTech" posto sul vano scala in grado di contabilizzare i singoli consumi consentendo un funzionamento personalizzato ed autonomo.

All'interno delle unità, gli impianti sono a pannelli radianti a pavimento (temperatura massima dell'acqua di riscaldamento 40°) marca "Floor-tech" realizzati con tubo in multistrato ed eseguiti con una posa a doppio circuito su un pannello ad alta densità con controllo della temperatura ambiente effettuata mediante un cronotermostato marca "Floor-tech" all'interno dell'appartamento; ogni stanza è invece dotata di termostato ambiente.

Nei bagni è previsto uno scaldasalviette, marca "Tonon" modello "Rialto oro" funzionante a bassa temperatura ed integrazione elettrica.

Distribuzione acqua con tubazioni in acciaio marca "Viega" e di tipo press fitting per le parti comuni. Tubazione interne in multistrato.

Impianto acqua sanitaria dotato di sistema di riciclo che ne consente un utilizzo senza una lunga attesa (anche se distante da centrale termica).

14 – IMPIANTO ELETTRICO:

a) Impianto elettrico fornito completo con materiali delle seguenti caratteristiche:

- tubi protettivi in plastica serie pesante incassati, cassette di derivazione con coperchio conduttori con isolamento grado 3 in plastica aventi sezioni calcolate con larghezza, comandi del tipo sistema Biticino serie Living Light.

Comandi e prese (frutti) saranno della serie Ticino serie Living Light con placca LB Bianco Light e l'impianto sarà di norma così composto:

- quadro generale con salvavita all'interno dell'appartamento, con linea di allacciamento al contatore, quest'ultimo posto in apposito locale o su recinzione.

Di norma si prevede:

- un punto luce per ambiente più un punto luce a parete in cucina e nei bagni con comandi opportunamente disposti secondo la destinazione dei locali.

- i punti presa di corrente sono previsti in ragione di tre in soggiorno, camera, cucina ed uno nei bagni.

- i punti presa per elettrodomestici (T16A) sono tre e destinati ad alimentare lavatrice, lavastoviglie e caldaia autonoma.

- un cronotermostato per ogni ambiente serie Biticino light.

- oltre all'impianto utilizzatore sarà eseguito impianto di segnalazione (pulsante ingresso e tirante bagno) ed una rete di tubazione con scatole da incasso per punti telefoni (tre punti vuoti) e antenna TV (tre punti collegati all'antenna centralizzata).

- il tutto come segnato sul posto.

- una presa esterna stagna ed un punto luce su balcone.

- predisposizione antifurto volumetrico o perimetrale.

- per box si prevede una presa e un punto luce interrotto.

- per cantina si prevede una presa e un punto luce interrotto.

Per gli impianti di servizi generali si prevede di minimo:

- impianto luce atrio e scale, centinato, autorimesse singole, locali tecnici spazi esterni, con relativi punti di comando luce (normali e con dispositivi automatici).

- tubazioni montate per telefoni e per antenna TV.

- impianto antenna tv completa di palo, cavi, centraline e prese.

- antenna satellitare con parabola e convertitore (1 punto per appartamento).

Inoltre è compreso l'impianto di terra comprendente dispersori conduttori di terra e i montanti e i conduttori di terra e i montanti e i conduttori di protezione.

b) Impianto citofonico serie Elvox, con apparecchi in ciascuna unità immobiliare con comando apertura elettrica per cancello pedonale e ingresso principale.

c) Motorizzazione cancello carraio con apertura automatica con fornitura di n. 1 apricancello per ogni box assegnato.

15 - ASCENSORE:

a) Impianto installato in vano proprio ad azionamento oleodinamico indiretto con pistone nel vano del tipo semiautomatico, portata sei persone (480 kg), cinque fermate con centralini posta in basso in apposito locale con cabina in lamiera di ferro rivestita, avente porta cabina automatiche scorrevoli orizzontalmente (ditta Balzarotti).

16 - OPERE ESTERNE:

a) Allacciamenti degli impianti luce, gas metano e acqua, dalle singole unità immobiliari sino ai contatori posti sulla recinzione esterna e da questi fino alla linea generale di erogazione.

- b) Predisposizione impianto telefonico dalle singole unità immobiliari fino al quadro generale di allacciamento.
- c) Recinzione esterna di perimetrazione del lotto: lato strada via Tintoretto, con recinzione in ferro zincata mod."Cronos" ditta CMD murata su muretto in cls lasciato con cassero/pannello a vista.
- d) Divisori interna dei lotti di proprietà con rete metallica plastificata, 1,5 m. completa di paline e saette.
- e) Cancelli d'ingresso pedonale in ferro zincati con portiere elettrico.
- f) Cancelli carrai in ferro.
- g) Realizzazione in piano del terreno, semina prato.
- h) Realizzazione di pensilina esterna a copertura dell'ingresso pedonale in cemento armato con misure e disposizioni della D.L. con inserito pulsantiere citofoni, cassette postali mod "EX/N" profondità cm 25 o 35 ditta Ravasi.
Il rivestimento delle parti in c.a. sarà con intonaco e rivestimento con intonachino tipo Venezia e la copertura piana con guaina armata e ardesiata con scossaline perimetrali e pluviale in rame.
- i) Nicchie in muratura rivestite con intonaco e pittura acrilica per contatori gas e corrente, completa di sportelli in ferro opportunamente verniciati e cappello in pietra serizzo con relativo gocciolatoio.

L'impresa durante i lavori potrà apportare modifiche alle voci in capitolato connesse alle fasi esecutive, con approvazione e a giudizio della direzione lavori.